Manual
da Minha
Casa

Quinta das Nogueiras

manual da minha casa
LOTE
17

caro proprietário,

Ao adquirir um imóvel construído pela empresa GONÇALVES & GOMES, LDA, dentro do mais rígido controlo de qualidade, você recebe este manual do proprietário.

Nós, preocupados em assegurar aos futuros moradores dos nossos empreendimentos, maior tranquilidade e bem-estar, idealizámos e elaborámos este Manual de Utilização, com o objectivo de prestar algumas informações destinadas a auxiliá-lo na melhor conservação do seu Imóvel e para o ajudar a explorar ao máximo as potencialidades do seu apartamento.

A conservação do imóvel depende do seu uso adequado. Portanto, é muito importante que leia com atenção este manual e o conserve sempre á mão para eventuais consultas.

Sentimo-nos muito honrados em tê-lo como cliente e amigo, desejando-lhe boas vindas com votos de sucesso, alegria e felicidade.

Atenciosamente,
GONÇALVES & GOMES, LDA.

índice

introdução

Para evitar danos e prolongar ao máximo a vida útil do seu apartamento, leia com atenção este manual, o qual visa orientar a forma correcta do seu uso e manutenção.

Uma série de materiais heterogéneos foram utilizados na construção do seu imóvel. A sua durabilidade poderá ser aumentada dependendo do uso correcto e da boa conservação a ele dedicada. Ao receber as chaves e tomar posse do imóvel, a responsabilidade pela conservação passa a ser sua, independente das garantias legais que lhe são asseguradas.

Considerando-se que a construção ainda é um processo artesanal, podem ocorrer, naturalmente, pequenas imperfeições, que não comprometem a aparência e a qualidade do conjunto.

Ao promover qualquer tipo de modificação no seu imóvel, verifique se os azulejos, cerâmicas, louças, metais etc.., ainda fazem parte da linha de produção dos fabricantes ou fornecedores, conforme lista fornecida neste manual.

IMPORTANTE

A firma GONÇALVES & GOMES, LDA não assume qualquer responsabilidade por remodelações que alterem o projecto original, o que pode inclusive acarretar perda da garantia da área modificada. Sendo assim, nunca confie serviços de remodelações a pessoas tecnicamente não habilitadas.

CONSULTE ESTE MANUAL SEMPRE QUE NECESSÁRIO

Principalmente nas áreas consideradas de risco do imóvel, no que diz respeito á furação de paredes e pavimentos.

descrição do edifício

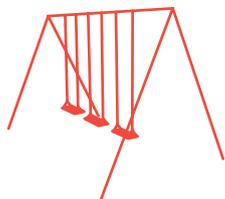
Os lotes 17, 18, e 19 da Quinta das Nogueiras, são edifícios habitacionais, com espaço destinado ao comércio no R/C do lote 17, inseridos num quarteirão composto pelos lotes 15, 16, 17, 18 e 19, que tem estacionamento privado nos pisos -1 e -2, com acesso comum. É composto por 5 pisos acima do solo, todos para habitação, no total de 72 apartamentos.

2.1 revestimento exterior

O edifício tem uma envolvente excelente. Fachada Ventilada com pedra de granito.
A Fachada Ventilada pode ser definida como um sistema de protecção e revestimento exterior de edifícios, caracterizado pelo afastamento entre a parede do edifício e o revestimento.

O adjectivo "ventilada" deriva, exactamente, da existência de uma câmara-de-ar que permite a ventilação natural e contínua da parede do edifício, através do efeito de chaminé (o ar entra frio pela parte inferior e sai quente pela parte superior). Deste modo, com o "arejamento" da parede, evitam-se as comuns humidades e condensações características das fachadas tradicionais e, consequentemente, consegue-se um maior conforto térmico.

As vantagens oferecidas pelo Sistema de Fachada Ventilada situam-se ao nível da melhoria estética e funcional da fachada do edifício e ausência de manutenção quando comparada com processos tradicionais.

Tem excelente isolamento térmico; maior durabilidade (protegendo a própria estrutura interna do edifício); diminuição dos problemas relacionados com humidade e infiltrações (devido à ventilação), redução do consumo de energia do edifício (graças à melhoria do conforto térmico).

2.2
jardim colectivo

Jardim colectivo no pátio comum, com acesso restrito apenas aos condóminos dos lotes 15 a 19. O acesso é feito a partir do piso -1, ou do portão colectivo de acesso às garagens. O Jardim tem um parque infantil onde as crianças podem divertir-se com a máxima segurança.

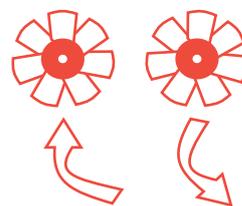
2.3
estacionamento

O estacionamento situa-se nos pisos -1 e -2. Cada morador tem o seu espaço próprio para estacionar com toda a segurança e privacidade.

A cave tem dois poços de bombagem para drenar as águas proveniente dos drenos, que captam as águas subterrâneas, e um poço de bombagem para drenar eventuais águas das chuvas ou da lavagem do pavimento, mas não foi prevista a lavagem de carros na zona de estacionamento, motivo pelo qual esta actividade não deverá ser permitida pelo condomínio.

A Cave tem ventilação natural no piso -1, e ventilação mecânica no piso -2, que é accionada automaticamente sempre que os níveis de monóxido de carbono ultrapassam o limite aconselhável. O sistema de extracção de ar previsto servirá também para desenfumagem em caso de incêndio, existindo vários detectores de fumos nos espaços comuns.

A ventilação das caves exige que as paredes de separação das garagens não sejam executadas até á laje do tecto, para permitir a livre circulação de ar por todo o piso, pelo que os condóminos não devem obstruir as aberturas existentes, visto que podem prejudicar a correcta ventilação das caves.

As caixas de escadas enclausuradas de acesso às garagens serão pressurizadas

de modo a que, em caso de incêndio, os fumos não entrem na caixa de escadas, o mesmo acontecendo com o monóxido de carbono, garantindo-se que o caminho de evacuação permaneça limpo.

A cada caixa de escadas está associado um electro-ventilador de pressurização com variação de velocidade, situado ao nível do Piso -2, que mediante o controlo da sobrepressão registado pelos sensores de pressão diferencial, assegura a manutenção de uma pressurização estabelecida entre um mínimo de 20 Pa e um máximo de 80 Pa.

Os portões de acesso ás garagens, abrem com um comando quadricanal, que abre também os dois portões colectivos de acesso ás caves.

2.4

caixa de escadas e hall dos elevadores dos pisos superiores

No Hall dos elevado-res dos pisos para habitação, existem duas condutas instaladas em lados opostos, uma para extracção de fumos e outra para admissão de ar novo.

Estas condutas estão ligadas a electro-ventiladores localizados na cobertura, que serão accionados em caso de incêndio pela central de detecção de incêndios existente na cave, existindo para tal um detector de fumos em cada piso. As grelhas de extracção estão instaladas na parte superior da parede de cada local e as grelhas de insuflação de ar na parte inferior.

Os ventiladores têm também associado um relógio que permite o funcionamento periódico dos electro-ventiladores para renovação do ar nos espaços. A caixa de escadas de acesso aos pisos superiores, tem ventilação natural através de grelhas existentes na porta de entrada do prédio, e no vão de acesso á cobertura.

o seu apartamento

O seu apartamento será um dos primeiros do país a ter um certificado Energético (CE), de acordo com o Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios.
A certificação energética garante-lhe a correcta aplicação da regulamentação térmica e da qualidade do ar interior (QAI), bem como obter informação sobre o desempenho energético em condições nominais de utilização.

Desta forma, o consumo energético no edifício, em condições nominais de utilização, é um factor de comparação credível aquando da compra do imóvel, permitindo aos potenciais compradores aferir a qualidade do imóvel no que respeita ao desempenho energético e à qualidade do ar interior.

Em muitos edifícios, a falta de qualidade do ar interior tem tido um impacto crescente na saúde dos seus ocupantes, dando origem a doenças crónicas (alergias respiratórias, cutâneas, ...) para além de afectar os padrões de comportamento dos ocupantes com reflexos significativos no bem-estar e na produtividade dos mesmos.

De acordo com as novas disposições regulamentares, as exigências em termos dos requisitos da QAI, vão desde a imposição de valores mínimos de renovação de ar por espaço, em função da sua utilização, à limitação de valores máximos de concentração de poluentes (CO, CO2, COVs, partículas, etc).

O Certificado Energético e da Qualidade do Ar Interior, emitido por um Perito Qualificado, para cada fracção autónoma, é a face visível da aplicação dos regulamentos, inclui a classificação do imóvel em termos do seu desempenho energético, determinada com base em pressupostos nominais (condições típicas ou convencionadas de funcionamento).

A classificação do edifício segue uma escala pré-definida de 7+2 classes (A+, A, B, B-, C, D, E, F e G), em que a classe A+ corresponde a um edifício com melhor desempenho energético, e a classe G corresponde a um edifício de pior desempenho energético.

3.1

isolamento térmico

Num clima tão ameno como é o mediterrânico, no qual as temperaturas médias exteriores coincidem com aquelas que se consideram confortáveis no interior das casas, as opções do projecto relativamente ao conforto térmico durante todo o ano, permitem reduzir o consumo de energia, e são as seguintes:

• O sistema de isolamento térmico é contínuo e aplicado pelo exterior, para reduzir as pontes e as perdas térmicas.

• A caixilharia exterior tem corte térmico e os vidros são duplos.

• O edifício possui palas de sombreamento, com dimensões consideráveis, que sombreiam os vãos no verão e permitem captar o sol no Inverno.

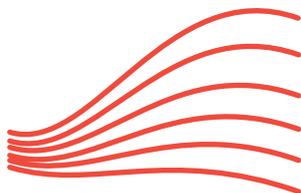
• Na cobertura o isolamento térmico é constituído por placas de poliestireno extrudido com 5cm de espessura.

3.2

isolamento acústico

Para reduzir a transmissão de ruído entre apartamentos, todos os pavimentos são flutuantes, isto é, as betonilhas são executadas sobre uma membrana flexível em polietileno extrudido com 5mm de espessura, que a separa dos pavimentos e das paredes, reduzindo os ruídos de impacto.

As paredes de separação dos apartamentos, são constituídas por dois panos de alvenaria separadas por painéis de lã de rocha com 4cm e 70Kg/m3, tem um reboco na caixa-de-ar existente entre os dois panos de alvenaria, e reboco duplo em cada apartamento, de modo a obtermos um índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, normalizado, entre compartimentos de um fogo (emissão) e quartos ou zonas de estar de outro fogo (recepção).

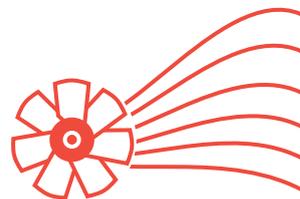
Os tubos de queda da rede de esgotos, são isolados com uma manta acústica (polipropileno termo fixado em tecido, com película de alumínio para barreira de vapor).

3.3

ventilação natural

A ventilação natural tem duas funções importantes: garantir a qualidade, e condições de salubridade do ar interior no apartamento, e arrefecê-lo quando necessário através da abertura de janelas em alçados com orientações solar diferentes (um á sombra e outro ao sol). A diferença de temperaturas nos dois alçados provoca a circulação de ar no interior do apartamento, que se movimenta sempre na direcção do ar mais quente.

Os apartamentos orientados exclusivamente a Nascente ou Poente, só poderão beneficiar deste efeito quando a temperatura exterior for inferior à do interior do seu apartamento, ou seja, nos dias mais quentes, se o seu apartamento acumulou ganhos solares excessivos durante o dia, apenas ao fim do dia ou à noite irá beneficiar de arrefecimento por efeito da ventilação natural.

No Inverno e no Verão quando as temperaturas exteriores são muito diferentes das temperaturas de conforto, interessa limitar a ventilação, mas a renovação do ar é sempre necessária para garantir a salubridade no interior do edifício. No verão a ventilação natural deve ser feita durante a noite.

Todos os apartamentos têm grelhas de ventilação nos vãos exteriores das cozinhas. As lavandarias foram concebidas para poderem ter ventilação natural sem afectar o conforto térmico dos apartamentos.

3.4

ventilação mecânica

Nas casas de banho estão instaladas grelhas nos tectos falsos, de onde partem condutas que estão ligadas a electro-ventiladores aplicados na cobertura.

Este sistema de ventilação, permite a extracção de 75m3/h, de cada casa de banho, o que em conjunto com as grelhas existentes nas cozinhas, permite obter a taxa mínima de renovação de ar, ou seja 0.6 renovações de ar por hora, que é a taxa de referência para a renovação do ar, para garantia da qualidade do ar interior, prevista no Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios aprovado pelo DL nº 80/2006 de 4 de Abril de 2006.

Nas cozinhas os exaustores instalados tem um caudal de extracção de 590m3/h.

3.5

águas quentes domésticas

Os edifícios beneficiam da instalação de colectores solares térmicos, destinados à produção de água quente sanitária (AQS), cujo enquadramento está de acordo com o estipulado no decreto-lei nº 80/2006 de 4 de Abril de 2006.

Não é economicamente adequado fazer a produção de água quente sanitária utilizando unicamente uma instalação solar dado que para garantir cabalmente as necessidades de Inverno ela ficaria sobredimensionada para as de Verão. A instalação de painéis solares não dispensa outra forma de energia, para alcançar as temperaturas desejadas, nos períodos em que a radiação solar está disponível em menor quantidade. A grande mais valia da energia solar é, pois, a cobertura média das necessidades energéticas, ou seja a redução das necessidades requeridas, sob formas de energia convencional, pela produção de AQS ao longo dos anos.

Todos os apartamentos têm um depósito para acumulação da água quente solar, que de acordo com a sua tipologia podem ser de 100, 150 ou 200 litros, e todos têm um esquentador equipado com um Kit solar, que só entra em funcionamento quando a temperatura da água aquecida pelos painéis solares é inferior ao valor predefinido.

3.6

ar condicionado

Nos dias mais frios de Inverno e nos dias com mais calor no Verão pode utilizar o ar condicionado instalado no seu apartamento. Trata-se de um sistema com apenas uma unidade exterior aplicada na cobertura do edifício, e várias unidades interiores, instaladas nos quartos e salas do seu apartamento, calculadas em função da área do compartimento onde estão inseridos.

Equipado com a mais recente tecnologia, o sistema de ar condicionado do seu apartamento atinge um alto nível de eficiência energética, que permite reduzidos consumos de energia.

3.6

instalações de segurança

O seu apartamento está equipado com um sistema de telecomando e segurança, simples e eficaz, que lhe proporciona tranquilidade e comodidade, o SIMONVOX.2. Com este sistema, pode controlar em qualquer momento e comodamente, a sua casa desde qualquer telefone interno ou externo, obtendo imediatamente uma resposta falada (telefone) ou escrita (ecrã táctil).

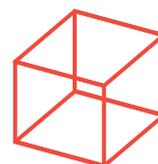
Em caso de fuga de gás ou água, será avisado por telefone, e serão automaticamente fechadas as electroválvulas de gás e água, para evitar explosões ou prejuízos causados pela água.
O sistema detecta qualquer concentração de fumo, e avisa-o imediatamente para que possa actuar rapidamente, e detecta qualquer intrusão na sua casa e avisa-o onde quer que esteja.

O sistema permite também ligar o ar condicionado por telefone, para que quando chegar a casa, ela já esteja climatizada, e permite ainda instalar duas câmaras de vídeo, que pode visualizar a partir de qualquer computador com ligação á Internet (opcional).

Pode ainda efectuar a vigilância permanente de crianças e pessoas idosas, adquirindo uma tecla de pânico.

Veja mais informações em www.simon.pt

manutenção

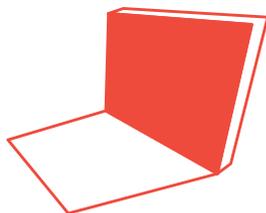
Como ocorre com qualquer outro produto a vida útil do seu imóvel depende basicamente da correcta manutenção de todas as suas partes,
da qualidade dos materiais utilizados na sua construção, e do uso adequado dos seus equipamentos e componentes.
Neste sentido, é muito importante que o proprietário leia com atenção este manual e o conserve sempre à mão para eventual uso quando for necessário.

manutenção

Manutenção é o procedimento técnico-administrativo, que tem por finalidade levar a efeito as medidas necessárias à conservação de um imóvel e à permanência das suas instalações e equipamentos, de modo a mantê-lo em condições funcionais normais, tal como as que resultaram da sua construção.

O proprietário do imóvel é o responsável pelas manutenções, devendo fiscalizar e exigir que as mesmas sejam realizadas por pessoas credenciadas para o efeito, devendo contratar empresas também credenciadas e executá-las conforme plano de manutenção e periodicidade recomendados por este manual.

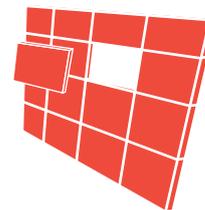
4.1 estrutura

Numa estrutura de betão armado, não é possível a retirada total ou parcial de pilares, vigas ou lajes. Da mesma forma, não se deve sobrecarregá-la além dos limites previstos no projecto original.

É normal que algum tempo após o término da construção, apareçam micro fissuras nas paredes. Não se preocupe se isso acontecer, pois trata-se de uma acomodação natural do edifício ao terreno. Estas micro fissuras são especialmente mais intensas nos primeiros e últimos andares do edifício.

4.2 alvenaria

Antes de perfurar paredes para a colocação de quadros, armários, prateleiras ou outros objectos, consulte os projectos do seu apartamento.

Antes de executar qualquer furo nas paredes (tente evitar, só mesmo quando for necessário), consulte as plantas que lhe são fornecidas. Nunca faça furos na linha vertical que passa por pontos de luz, gás, água e esgotos. Alertamos para o facto de nem todas as tubagens estarem nos sítios indicados nos projectos

Procedendo desta forma, evitará furar as tubagens de água, electricidade ou gás.

4.3 revestimentos

AZULEJOS E CERÂMICOS

Para perfeita conservação deste tipo de material, verifique anualmente o betume das juntas, para evitar eventuais infiltrações.

Na limpeza evite lavagens gerais e tenha cuidado nos pontos de encontro com o tecto. Evite o uso de detergentes agressivos, ácidos, soda cáustica, bem como vassouras ou vassourinhas de piaçaba: estes procedimentos danificam o brilho das peças e retiram o seu betume.
O melhor sistema de limpeza é o uso de pano ou esponja macia, humedecidos em sabão neutro ou produtos específicos para este fim.

BANCADA DA COZINHA EM SILESTONE® (KOEN)

MANUTENÇÃO

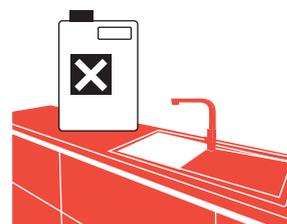
Manchas de gordura e limpeza rotineira:
Silestone® recomenda o uso de Q FORCE ou de Q ACTION para a manutenção das bancadas. Para manchas de gordura, aplique uma pequena quantidade de Q FORCE ou Q ACTION sobre a mancha e esfregue com um esfregão (do tipo Scoth-Brite) até que desapareçam. Lave em seguida com água.

Manchas de cal da água (marcas de copos, etc.):
Aplique ácido clorídrico sobre a superfície da bancada e deixe actuar durante 1 minuto. Lave com água. Siga as recomendações de uso indicadas pelo fabricante do ácido clorídrico. Não aplique sobre outros produtos (torneiras, lava-loiças, etc.) à excepção da bancada, dado que isso poderia afectar o acabamento destes.

Manchas de silicone:
Utilize uma lâmina e um pouco de solvente (que não apresente na sua composição diclorometano, dicloreto de metileno, 2-cloro-metano). Lave com água.

Manchas difíceis:
Para manchas difíceis aplique o produto Q FORCE ou Q ACTION sobre a zona do produto Silestone® afectada, deixe actuar durante 2 minutos e depois esfregue energicamente com um esfregão (do tipo Scoth-Brite).

Posteriormente lave com água abundante.

Perda de brilho:
A perda de brilho na superfície da bancada do Silestone® pode dever-se à utilização de produtos (ceras, sprays, vedantes, etc.) para realçar o seu brilho, embora com a passagem do tempo o efeito de tais produtos se perca. É, por isso, uma perda em nada relacionada com o brilho mecânico original do produto à saída da fábrica. Para recuperar este brilho natural recomenda-se a utilização de um spray multiusos para móveis, adequado para uso na bancada.

RESISTÊNCIA AOS PRODUTOS QUÍMICOS

• **Alta Resistência:**
- Ácidos, óleos, café, vinho, refrigerantes, etc.

• **Não utilize em caso nenhum:**
- ácido fluorídrico, diclorometano, NaOH - soda cáustica, decapantes.

• **Lixívia:**
- Não utilize na manutenção; quando este produto se mantém na superfície mais de 12 horas, a superfície pode perder brilho.

• **Produtos de limpeza alcalinos ph12:**
- Não utilize na manutenção; quando este produto se mantém na superfície por mais de 12 horas, a superfície pode perder brilho.

• **Tricloroetileno:**
- Pode ser utilizado para eliminar uma determinada mancha. Depois de esfregar, elimine o produto lavando com água limpa.

• **Acetona:**
- Pode ser utilizada para eliminar uma determinada mancha. Depois de esfregar, elimine o produto lavando com água limpa.

• **Diluentes de tintas:**
- Podem ser utilizados para eliminar uma determinada mancha. Depois de esfregar, elimine o produto lavando com água limpa.

PRECAUÇÕES

• Não coloque Silestone® no exterior nem em locais que tenham lâmpadas com emissão de raios U.V. Os raios do sol podem afectar, com o decurso dos anos, a cor e as tonalidade de Silestone®.

• Não utilize hidrofugantes ou vedantes para realçar o brilho. O brilho que Silestone® tem, uma vez instalado, é o brilho natural do próprio produto. Os vedantes e hidrofugantes proporcionam um brilho artificial e efémero.

• Se usar lixívia ou diluente, deve lavar com água e nunca os deixar permanentemente em contacto com a superfície. A lixívia e o solvente podem afectar o produto após 12 horas.

• Não utilize produtos à base de cloro como o diclorometano (presente nos decapantes).

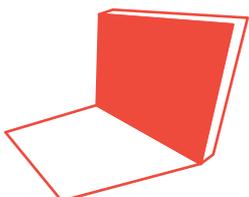
• A superfície do material não deve ser novamente polida, nem no chão nem nas bancadas.

• Não utilize desengordurantes tais como os que são usados nos agentes de limpeza de fornos.

• Isole Silestone® de fontes de calor (fritadeiras, etc.). Embora Silestone® suporte temperaturas de até 170º C, não é recomendável a exposição do produto a um contacto constante com fontes de calor nem a colocação sobre o mesmo de panelas quentes, frigideiras, fritadeiras. Recomendamos que use sempre bases de pratos para pousar objectos quentes.

PARA CONSULTAS ESPECÍFICAS E TÉCNICAS, POR FAVOR LIGUE PARA O NÚMERO

902 44 41 75

ou CONSULTE A SECÇÃO DE ÁREA PROFISSIONAL.

PAREDES INTERIORES

As paredes interiores são revestidas com estuque projectado. As zonas mais expostas ao contacto com a água são revestidas com materiais cerâmicos.
Quando necessitar de pintar paredes interiores, utilize tintas à base de água, porque este tipo de tinta garante a não formação de uma barreira de vapor, deixando a casa respirar. Nas casas de banho e cozinhas recomendamos a utilização de tinta BarbotSoft, ou equivalente, pois é apropriada para zonas húmidas e é fácil de lavar. Cuidados básicos para limpeza e conservação:

- Nunca esfregue as paredes. Manchas devem ser limpas com pano branco humedecido.

- Nunca use álcool sobre superfícies pintadas com tinta plástica.

- O imóvel deve estar sempre bem ventilado, para evitar o aparecimento de mofo nas pinturas, resultado da soma de humidade, sombra e calor.

Com o tempo, a pintura escurece um pouco e fica naturalmente "queimada". Nunca faça retoques em pontos isolados. Se necessário pinte toda a parede, ou todo o compartimento.

TECTOS FALSOS EM GESSO

Para evitar que se quebrem, evite provocar qualquer tipo de impacto sobre os mesmos.

Do mesmo modo, é desaconselhada a colocação de ganchos ou suportes para pendurar vasos, candeeiros ou outros tipos de objectos. Pela sua estrutura, os tectos falsos não possuem resistência suficiente para suportar esse tipo de peso.
Os cuidados com as pinturas dos tectos, são os mesmos a ter com as pinturas das paredes.

SOALHOS EM MADEIRA FLUTUANTE

O Pavimento em madeira do seu apartamento é constituído por um sistema flutuante, que melhora bastante a transmissão acústica dos sons de percussão. Recomenda-se uma limpeza geral, uma vez por semana, com produtos apropriados.

Deve evitar o seguinte:

- Evite a acumulação de areias, sujidade ou grãos. Estes podem funcionar como lixa, desgastando e riscando o acabamento do seu soalho.

- Não humedeça os soalhos de madeira. O excesso de água pode fazer com que o soalho inche ou empene.

- Não deixe crescer as garras dos seus animais de estimação.

- Não caminhe sobre o soalho de madeira com saltos altos e mantenha os saltos em bom estado.

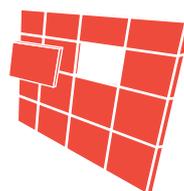
- Com o sol os pavimentos de madeira.

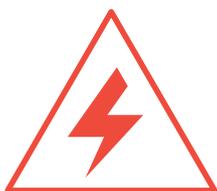
- Não utilize cera, sabão à base de óleo ou outro produto de limpeza doméstico em soalhos de madeira. Utilize sempre produtos recomendados para soalhos de madeira.

PAVIMENTO DAS VARANDAS EM MADEIRA DE CUMARU

Os pavimentos em madeira no exterior, usualmente conhecidos por deck, necessitam de uma manutenção específica, para que se mantenham em bom estado. A aplicação de óleos é o tratamento mais adequado para a conservação de um deck em madeira no exterior.

Para a manutenção diária do deck, utilize produtos específicos, que misturados com água podem ser aplicados com o auxílio de uma esfregona, após varrer ou aspirar para limpar as areias e o pó.

A manutenção periódica, será efectuada em função do desgaste e da utilização do deck, mas pelo menos uma vez por ano deve ser efectuada. Adquira e aplique um óleo próprio para decks de madeira e siga as instruções do fabricante.

REVESTIMENTO EXTERIOR

Este revestimento de qualidade superior não tem qualquer tipo de manutenção.
A pedra das fachadas foi impermeabilizada, de modo a evitar o aparecimento de fungos. No entanto ao fim de vários anos irá necessitar de uma limpeza.

4.4
instalações eléctricas

A manutenção ou reparação das instalações eléctricas deve ser feita por pessoal habilitado, preferencialmente da empresa instaladora.

Cada apartamento possui um quadro eléctrico, onde estão colocados disjuntores que protegem os diversos circuitos do imóvel. Este quadro é rigorosamente projectado e executado dentro de normas de segurança, não devendo as suas características serem inadvertidamente alteradas. No quadro eléctrico existe um esquema que identifica todos os circuitos. Para evitar acidentes, não é recomendável abrir furos perto do quadro eléctrico.

Em caso de sobrecarga momentânea, o disjuntor do circuito atingido desliga-se automaticamente. Neste caso bastará voltar a ligá-lo e tudo voltará ao normal. Caso ele volte a desligar-se, é sinal de que a sobrecarga continua ou que está a ocorrer um curto-circuito em algum aparelho ou no próprio circuito. Nesse caso, é preciso solicitar os serviços de um electricista habilitado, não se devendo aceitar conselhos de leigos e curiosos.

Sempre que se for fazer a manutenção e limpeza das instalações eléctricas ou mesmo uma simples troca de lâmpadas, desligue o disjuntor correspondente ao circuito específico ou, na dúvida, o disjuntor geral.

Lembre-se que o circuito foi projectado e dimensionado para uso de aparelhos normais ou previstos em projecto e para electrodomésticos geralmente usados em utilização doméstica.
Ao adquirir aparelhos eléctricos, verifique se o local escolhido para sua colocação está dotado de instalação eléctrica adequada para seu funcionamento nas condições especificadas pelos fabricantes. Certos aparelhos necessitam de ser ligados à terra. Se a ficha for própria para ligação à terra, ligue-a sempre a uma tomada de ligação à terra.

É sempre importante verificar se a potência do aparelho a ser instalado não sobrecarregará a capacidade de carga eléctrica da tomada e da instalação. Evite a utilização de tomadas múltiplas (que permitem a ligação de vários aparelhos a uma só tomada), pois as tomadas da instalação não estão preparadas para uma sobrecarga de corrente eléctrica tão grande.

No caso de aparelhos de potência elevada, como aquecedores, mantenha as extensões desenroladas.

LEMBRETES

- Procure não manusear aparelhos eléctricos quando estiver em contacto com a água, pois isso pode provocar acidentes fatais;

- Ao lidar com electricidade, procure usar um calçado com sola de borracha (ténis, por exemplo), pois a borracha é material isolante, evitando assim choques eléctricos;

• Se algum aparelho que você estiver a usar provocar choques mesmo leves quando ligado, desligue-o da tomada e providencie para que o defeito seja reparado. (CUIDADO!)

• Afaste papéis e cortinados dos aparelhos de aquecimento, pois o seu calor pode provocar incêndios.

• Em caso de incêndio de origem eléctrica, desligue toda a instalação eléctrica. Utilize extintor, nunca água.

• Se tem crianças em casa, proteja os alvéolos das tomadas, com protectores próprios.

4.5 instalações eléctricas (complementares)

TELEFONE

O seu imóvel possui tomadas para telefone externo com toda a instalação já executada, basta solicitar à empresa concessionária a instalação de sua linha e adquirir o respectivo aparelho. Toda a instalação obedeceu ao Manual ITED.

VIDEO PORTEIRO

O vídeo porteiro instalado tem ecrã a cores, e permite visualizar e comunicar com quem está junto á porta de entrada no prédio. Nos patamares, junto às portas das habitações serão igualmente instalados botões de campainha.

TELEVISÃO

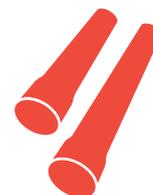
A empresa Gonçalves & Gomes, Lda, assinou um um contrato com a ZON (contrato nº M02791), para o fornecimento de televisão por cabo ao edifício. A ZON procederá à ligação à respectiva

fracção, no prazo máximo de dez dias após o correspondente pedido de ligação apresentado pelo proprietário da fracção. Este serviço será gratuito.

O proprietário da fracção deverá subscrever o Formulário de Adesão aos serviços da ZON, e usufrui dos serviços prestados, sem qualquer encargo durante o período de um mês, que inclui serviço de televisão, Internet e voz.

Findo este período, caso não pretendam continuar com os serviços da ZON, esta assegura aos utilizadores das fracções autónomas a recepção dos canais RTP1, TV2, SIC e TVI, ou outros que eventualmente venham a surgir, de difusão hertziana e não codificados e desde que não haja limitações de ordem legal.

ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

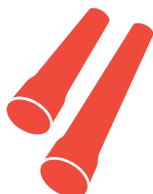
Em caso de corte de energia eléctrica, o prédio é dotado de sistema de emergência, que visa fornecer iluminação mínima suficiente ao trânsito de pessoas nas áreas de circulação, halls, caves e escadarias; este sistema é accionado automaticamente, e tem uma duração limitada.

4.6

redes de águas e esgotos

DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

O sistema de alimentação de água ao imóvel é constituído por prumadas que trazem a água da rede exterior, e de ramais que fazem a distribuição para os diversos pontos da sua habitação.
A rede de águas dentro do seu apartamento está colocada no tecto falso. Caso apareça alguma rotura, ela será imediatamente visível no tecto.

Caso pretenda cortar o abastecimento de água ao seu imóvel, pode faze-lo no contador. Caso pretenda cortar a água apenas na cozinha, tem um válvula de corte no tecto da cozinha, se pretender fechar apenas a água fria das casas de banho pode faze-lo no tecto do hall. Se pretender fechar apenas a água quente, deverá fechar á válvula junto ao esquentador.

No caso de inundações, as casas de banho e cozinha estão equipadas com detectores de inundação, ligados á central de segurança SIMONVOX, que imediatamente corta a água, e avisa-o pelo telefone. Para voltar a abrir a electroválvula da água, pode fazê-lo no ecrã LCD da SIMONVOX, com o seu telefone, ou na própria válvula que está aplicada á saída do contador.

REDE DE ESGOTOS

A parte de esgotos é muito importante num imóvel. Além dos ramais de descarga e dos tubos de queda, existem os ralos sifonados (para impedir o refluxo do mau cheiro).

A caixa de pavimento nas casas de banho serve a todos os equipamentos, excepto a sanita, que possui sifão na sua própria estrutura.

Todos os ralos possuem grelhas de protecção, para evitar que detritos maiores caiam no seu interior.

Evite o uso excessivo de detergente nas máquinas de lavar (roupa e louça). Para evitar o retorno da espuma é recomendável o uso de produtos biodegradáveis.

No caso do imóvel estar muito tempo sem ser usado, convém colocar água limpa nos ralos e sifões para evitar o mau cheiro proveniente da rede de esgotos. Esse mau cheiro é produto de gases e podem ser inflamáveis ou tóxicos, portanto, não ligue qualquer equipamento eléctrico antes de abrir todas as janelas e portas para renovação do ar.

Para prevenir entupimentos ou mesmo desentupir pias e lavatórios, use apenas o desentupidor de borracha. Nunca utilize materiais à base de soda cáustica, arames ou ferramentas não apropriadas. Caso não consiga resultado, chame um profissional ou empresa especializada.

É importante proceder à limpeza periódica de todos os ralos e sifões das pias e lavatórios.

Nas varandas as saídas das águas pluviais para os tubos de queda, devem ser verificadas com regularidade e limpas quando necessário, de modo a evitar possíveis inundações.

4.7
instalações a gás

A alimentação ao edifício tem origem na rede exterior secundária de distribuição. A rede de cada fracção de habitação desenvolve-se a partir do respectivo módulo de contagem, seguindo embebida no enchimento do pavimento e/ou parede até ao ponto de ramificação para alimentação dos equipamentos de consumo - fogão e esquentador.

Para segurança acrescida das instalações de gás serão ainda instaladas válvulas de corte automático na saída do contador da respectiva fracção de habitação. As válvulas de corte automático ficarão associadas ao respectivo detector de fugas de gás instalado na cozinha da respectiva fracção de habitação. A central de segurança SIMONVOX, avisa-o imediatamente pelo telefone, no caso defuga de gás. Ao contrário da rede de água, em que pode abrir a electroválvula no ecrã LCD da SIMONVOX, ou com o seu telefone, a electroválvula do gás tem que ser ligada manualmente, junto ao contador.

Os detectores de fugas de gás são para detecção de gás natural montados a nível alto.

Nunca teste ou procure fugas de gás utilizando fósforos ou qualquer material inflamável.

Para desligar a passagem de gás feche o registro que está localizado junto ao contador. Quando se ausentar por períodos prolongados, recomenda-se que o mesmo seja fechado.

Se detectar cheiro a gás, deverá ter em conta o seguinte:

FECHAR IMEDIATAMENTE GÁS.

NÃO ACENDER NENHUMA CHAMA NEM ACCIONAR CAMPAINHAS NEM INTERRUPTORES ELÉCTRICOS.

VENTILAR O LOCAL.

AVISAR IMEDIATAMENTE O SERVIÇO DE ASSISTÊNCIA DA EMPRESA FORNECEDORA.

FOGÃO/PLACA

Os catálogos dos fabricantes devem ser lidos com atenção.

Observe as posições dos pontos de gás e energia de seu fogão e peça à Assistência Técnica do fabricante para coloca-los de acordo com os pontos de alimentação.

4.8
carpintarias de madeira

A seguir, descrevemos alguns cuidados especiais que se deve ter com as madeiras aplicadas no seu apartamento:

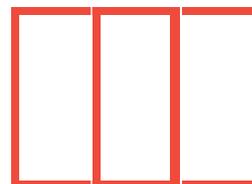
• Mantenha os materiais sempre secos e isentos de humidade;

• Mantenha a superfície sempre em perfeitas condições, para que não apareçam manchas derivadas do desgaste do acabamento;

• Para limpeza das fechaduras e ferragens, use uma flanela simples, evitando qualquer tipo de produto abrasivo;

• Lubrifique periodicamente as dobradiças com uma pequena quantidade de óleo de máquina de costura ou semelhante (excepto os tambores das fechaduras), para estes, utilizar a grafite em pó;

• Impedir que as portas batam com muita força, muitas vezes causadas por corrente de ar. Além de causar rachas na madeira e na pintura, as batidas poderão ocasionar danos às fechaduras e aos revestimentos das paredes;

• As portas de correr são aplicadas num "cassoneto" embutido na parede, e o estuque é aplicado directamente sobre essa estrutura metálica, pelo que num espaço correspondente á largura da porta dão deve executar furos para fixação de elementos decorativos.

4.9
vãos exteriores em alumínio

PRECAUÇÕES

A seguir, descrevemos alguns cuidados especiais que se deve ter com as madeiras aplicadas no seu apartamento:

Para o alumínio colocado em interiores, a limpeza resume-se no passar de um pano limpo. Uma vez por ano, pode-se limpar com água e sabão neutro. Para terminar, deve secar-se com um pano suave as superfícies lavadas.

Para o alumínio aplicado em exteriores, a limpeza é importante, devido à presença de cloro e carbono provenientes de fumos industriais. O nível de humidade do ambiente ataca, também, o tratamento anódico do alumínio. Dependendo destes factores, as janelas e portas devem ser limpas periodicamente.

Em casos extremos, a limpeza deverá ser realizada uma vez por mês. Limpar com água e secar com um pano seco.

É necessário efectuar limpezas periódicas ao alumínio lacado, a frequência está intimamente relacionada com o meio que envolve a obra. Em qualquer dos casos, deverá realizar-se, pelo menos uma vez por ano. A limpeza deve efectuar-se com água e sabão neutro.

A limpeza não deve ser executada com os caixilhos expostos directamente ao sol. Não utilizar artigos ou produtos de limpeza agressivos (tais como esfregões ou escovas), nem utilizar materiais abrasivos.

PRECAUÇÕES

Não serão apoiados sobre a caixilharia consolas de fixação de andaimes, roldanas para elevar cargas, mecanismos para limpeza exterior ou outros objectos que a possam danificar.

Não se modificará a caixilharia nem se colocarão aparelhos de ar condicionado fixos à mesma sem a autorização prévia de um técnico competente.

MANUTENÇÃO

Lubrificar as dobradiças a cada seis meses;

Verificar anualmente o estado geral das juntas e borrachas das zonas de união e encaixe;

Verificar o funcionamento de abertura de fechaduras reguláveis e caminhos de rolamentos;

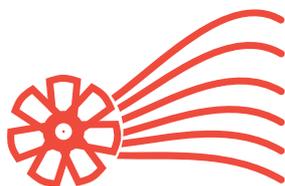
Manter os canais de drenagem sempre desobstruídos (saídas de água);

No caso de folhas de correr, deve cuidar-se regularmente da limpeza das calhas.

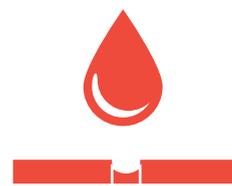
4.10

vidros

Os vidros possuem espessuras compatíveis com a resistência necessária para o seu uso. Evite qualquer tipo de batida ou pancada na sua superfície ou nos seus caixilhos.

Para limpeza, use apenas álcool ou produtos destinados para esse fim.

4.11
ventilação mecânica

Em cada casa de banho há uma válvula de extracção de ar. O caudal pode ser regulado por um registo auto-regulável existente na própria válvula. Caso necessite de revisão, contacte a empresa responsável pela manutenção destes equipamentos.

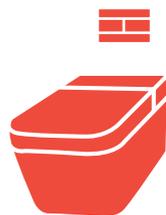
Existe também ventilação mecânica no hall dos elevadores, e nas caves, pelo que o condomínio deverá contratar uma empresa especializada para a manutenção e eventuais regulações destes equipamentos.

4.12
impermeabilizações e vedações

Para evitar o aparecimento de infiltrações nas cozinhas, banheiros e áreas de serviços, observe os cuidados relacionados à manutenção de pisos, azulejos e cerâmicas.

Se aparecerem manchas de humidade no tecto do seu apartamento, antes de chamar a empresa construtora, peça ao proprietário do piso superior que verifique o betume nas juntas dos pisos, ralos e peças sanitárias.

Evite a limpeza nas áreas frias com ácido ou soda cáustica, que, pelo seu alto poder de corrosão, podem também eliminar o betume dos pisos e paredes, provocando infiltrações generalizadas.

Não utilize para a limpeza vassouras ou vassourinhas de piaçaba, pois elas também podem remover o betume das juntas.

Para limpeza das áreas frias, não jogue água. É preferível e recomendável sempre usar panos humedecidos, os quais evitam a infiltração para a laje, caso existam pequenas falhas no betume.

4.11

casas de banho

PRECAUÇÕES

Aparelhos sanitários

Não submeter os elementos a cargas para as quais não foram desenhados, especialmente se se encontrarem suspensos nas paredes, em vez de apoiados no solo.

Não utilize qualquer aparelho sanitário como ponto de apoio, pois ele pode não suportar com o peso. Evitar o uso de materiais abrasivos, produtos de limpeza e de elementos duros e pesados que possam danificar o material.

O utilizador deverá servir-se dos vários aparelhos sanitários nas suas condições normais, recomendadas pelo fabricante. Para isso, seguirá as instruções indicadas no catálogo ou manual correspondente, sem os forçar ou expor a situações limite que possam comprometer gravemente o correcto funcionamento dos mesmos.

Evitar manejar, sobre os sanitários, elementos duros e pesados que na queda possam fazer saltar o esmalte.

As placas de descarga dos autoclismos tem dois botões, que deverá usar conforme a quantidade de água pretendida. Use sempre que possível o botão mais pequeno, que descarrega uma menor quantidade de água.

Não se devem utilizar as sanitas para evacuar lixo. Para evitar entupimentos, não despeje para a sanita: pensos higiénicos, fraldas descartáveis, cotonetes, preservativos, grampos ou outros objectos.

Torneiras

O utilizador deverá servir-se das várias torneiras nas suas condições normais, sem as forçar ou expor a situações limite que possam comprometer gravemente o correcto funcionamento das mesmas.

Não aperte as torneiras e válvulas além do necessário, pois isso pode danificar as vedações internas. Devem fechar-se sempre com suavidade. No caso de torneiras convencionais deve-se girar o volante apenas até que deixe de sair água; qualquer pressão excessiva deteriorará a peça vedante e aparecerá o inevitável gotejamento.

Deve-se evitar que os chuveiros e bancas da cozinha (quando estas os incorporam) batam contra superfícies duras ou entrem em contacto com sabões ou outras substâncias que possam obstruir os seus orifícios.

Evite apoiar peso nas torneiras. Evite também batidas nos tubos flexíveis que alimentam os aparelhos sanitários, pois são peças sensíveis que podem ocasionar vazamentos.

Proceda periodicamente a limpeza dos bicos removíveis das torneiras, pois é comum a acumulação de resíduos da própria tubagem.

Móveis

Nunca se deve molhar a madeira e, se esta humedecer, deve secá-la imediatamente.

Nunca se deve utilizar elementos ou produtos abrasivos para limpar a madeira.

MANUTENÇÃO

Aparelhos sanitários

Para um funcionamento correcto dos aparelhos sanitários, o utilizador deverá atender às recomendações do fabricante para a sua correcta utilização.

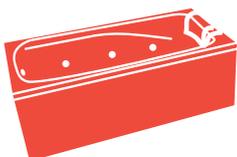
O utilizador deverá realizar as seguintes tarefas de manutenção:

De 6 em 6 meses, comprovação visual das juntas de escoamento e de ligação com as paredes interiores.

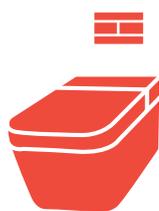
De 5 em 5 anos, preencher as juntas da base dos sanitários.

Quando o escoamento esteja obstruído, será desenroscado e limpo. No caso de apresentarem roturas serão substituídos. A manutenção destes aparelhos será realizada sempre com as respectivas válvulas de corte fechadas.

No caso de um aparelho sanitário se mover, deve proceder-se imediatamente à sua fixação visto que quanto mais tarde se leve a cabo esta operação, mais pode ser afectada a união do aparelho com a rede de saneamento, até chegar inclusivamente à rotura.

Em caso de descoberta de algumas destas anomalias por parte do utilizador, deverá avisar-se um instalador autorizado para que proceda à reparação dos defeitos encontrados e adopte as medidas oportunas.

Banheiras de hidromassagem

Para a sua limpeza utilizar-se-á uma esponja ou pano e produtos de limpeza não abrasivos. Para manchas mais resistentes utilizar água ligeiramente clorada ou sabão e enxaguar abundantemente com água. Se for necessário, pode-se utilizar produtos anti-calcário ou, na sua falta, uma solução de água e vinagre para eliminar depósitos de cal.

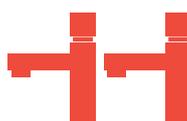
Deve verificar-se periodicamente que não existe nenhum defeito no mesmo que possa causar fissuras no sanitário nem possibilidades de introdução de água no sistema eléctrico.

Sanitários de porcelana vitrificada

Apesar de a porcelana vitrificada resistir muito bem a agentes químicos agressivos (por exemplo, ácido clorídrico ou água-forte), procurar-se-á não utilizá-los para evitar danificar ralos e a rede de saneamento, sendo preferível a limpeza com detergente líquido neutro, sem utilizar nenhum tipo de esfregão ou qualquer outro tecido abrasivo. Seca-los depois da sua utilização.

Deve verificar-se periodicamente que não existe nenhum defeito no mesmo (golpes, fissuras, etc.) que possa causar fugas no sanitário.

Válvulas de corte de aparelhos

A limpeza será realizada exclusivamente com detergentes líquidos, sem utilizar nenhum tipo de esfregão ou qualquer outro tecido abrasivo. No se exercerá pressão sobre a válvula.

Em geral, no interior da habitação há válvulas de corte, que nunca se devem deixar parcialmente abertas, pois poderiam provocar ruídos, turbulências e um decréscimo de pressão e de caudal nos aparelhos sanitários.

Torneiras

Para um funcionamento correcto das torneiras, o utilizador deverá atender às recomendações do fabricante.

O utilizador deverá realizar as seguintes tarefas de manutenção:

Depois de cada utilização, deve-se enxaguar ou secar as torneiras e chuveiros para evitar o aparecimento de manchas.

A limpeza deverá realizar-se exclusivamente com detergente líquido, sem utilizar nenhum tipo de esfregão ou qualquer outro tipo de tecido abrasivo. No caso de aparecerem manchas, estas devem ser limpas com um descalcificador recomendado pelo fabricante.

4.14
elevadores

Por se tratarem de equipamentos complexos e sensíveis, somente empresas especializadas na sua manutenção e conservação devem ter acesso às suas instalações.

Recomenda-se que o condomínio contrate a manutenção com a própria empresa que forneceu o equipamento.

Alguns procedimentos de ordem prática podem prolongar e preservar o bom funcionamento dos elevadores:

São cuidados que devem ser observados:

1. Aperte o botão de chamada uma única vez, apertá-lo mais de uma vez não irá fazer com que o elevador chegue mais rápido.

2. Ao chamar o elevador, se o mesmo continuar a subir sem parar, é porque existe chamada em pavimentos superiores.

3. Entre e saia da cabina olhando para as soleiras das portas.

4. Observe o número máximo de passageiros conforme afixado no interior da cabina.

5. Não permita que as crianças brinquem, ou estejam sozinhas no elevador.

6. É proibido por lei fumar dentro dos elevadores.

7. Prender o elevador, por um "minutinho" que seja, prejudica quem está aguardando.

8. Se faltar energia, não se alarme e não tente sair do elevador sozinho ou mesmo com a ajuda de outras pessoas sem prática para tais situações. Aperte o alarme durante 5 segundos e aguarde o socorro da empresa de manutenção.

9. Em caso de incêndio, não use o elevador mas sim as escadas.

4.14
elevadores

No seu apartamento

No seu apartamento tem instalado a central de segurança da Simon. A central detecta qualquer concentração de fumo, e avisa-o imediatamente para que possa actuar rapidamente. Para mais informações consulte o respectivo manual.

No edifício

Existe uma central de segurança contra incêndios, instalada na cave, onde estão ligados todos os detectores de fumos dos lotes 15, 16, 17, 18 e 19.

Caso seja detectado algum incêndio numa das caixas de escadas, a central acciona a respectiva desenfumagem.

Caso seja detectado algum incêndio nas caves, a central de segurança, além de accionar a desenfumagem das caixas de escadas, fecha o portão corta-fogo, existente no piso -1 do lote 15.

Sempre que for detectado um incêndio as sirenes de alarme associadas ao sistema de segurança contra incêndios entrarão em funcionamento. Pode também activar o alarme, partindo o vidro e pressionado o botão de uma das betoneiras existentes ao nível do R/C, junto á saída do prédio e nas caves.

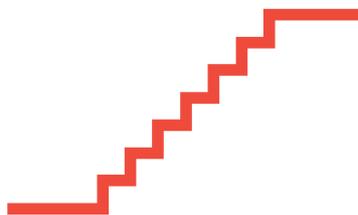
As bocas de incêndio estão localizados nas circulações das caves. As bocas-de-incêndio estão armadas, e possuem mangueiras com 25m que permitem combater o fogo com segurança, em qualquer ponto do pavimento.

Os extintores servem para um primeiro combate a pequenos incêndios. Leia com atenção as instruções de uso contidas no corpo do extintor e, principalmente, a que tipo de incêndio é indicado.

Os hall's dos elevadores são bloqueados por portas corta-fogo. O seu bom funcionamento depende do estado de conservação das molas, que nunca devem ser forçadas para que as portas permaneçam erradamente sempre abertas. Da mesma forma, é necessário que estas áreas estejam sempre desimpedidas.

Apesar dos riscos de incêndio serem menores em edifícios residenciais, eles podem ser provocados por descuidos, como ferros de passar ligados, panelas super aquecidas, curto-circuitos ou mesmo cigarros mal apagados.

Em caso de incêndio mantenha a calma e tente resolver o problema utilizando um cobertor para abafar o foco de incêndio, ou um extintor, que se encontra no hall dos elevadores, em cada piso. Caso não seja possível a sua extinção dirija-se pelas escadas para o exterior do edifício. Nunca utilize os elevadores em caso de incêndio.

Não tente salvar objectos,
a sua vida é mais importante.

4.14

áreas comuns

Este item destina-se especificamente ao administrador do condomínio, visando ajudá-lo a administrar correctamente o edifício. São conselhos e lembretes de ordem prática, referentes à manutenção e conservação do património de todos os proprietários.

• As partes comuns não podem ser modificados sem consulta prévia ao condomínio;

• As bombas elevatórias são usadas alternadamente, para que ambas se mantenham em perfeito funcionamento, caso alguma avarie, será accionado um alarme sonoro;

• Poços de bombagem e caixas de esgotos, devem ser periodicamente limpos por empresa especializada;

• Os espaços comuns nas caves, não são preparados para lavagem de carros;

• As escadarias e circulações devem ser mantidas desimpedidas. Para sua limpeza, não atire água com baldes. É preferível e recomendável sempre usar panos humedecidos, os quais evitam a infiltração para a laje caso existam pequenas falhas no tratamento de juntas de dilatação, as quais podem existir devido a acomodação natural do edifício no terreno;

• Os jardins devem ser conservados por um profissional ou empresa especializada;

• Os extintores devem ter uma revisão periódica, assim como as mangueiras e as bocas-de-incêndio;

• Os ralos devem permanecer limpos e protegidos pelas suas respectivas grelhas, especialmente os que se localizam perto de áreas ajardinadas.

Materiais de construção

Material	Compartimento(s)/Espaço(s)	Fabricante
Cisal Bordaux, 120x60, refª P147	Pavimento da Cozinha	Revigrês, fornecido por
Pastilha tipo Karma, 4x4, refª 903	Parede da Cozinha	Trend, fornecido por
Mosaico Revigres, refª splot cool polido, 30x30	Parede da Lavandaria	Revigrês, fornecido por
Cacau mate, 30x30, rectificado	Pavimento IS Privativa	Revigrês, fornecido por
Cacau mate recortado, refª square 64	Parede IS Privativa	Revigrês, fornecido por
Faixa em Mosaico, "Nacar Natural", 30x30	Parede IS Privativa	Dune, fornecido por
Pastilha tipo Karma, 2x2, refª 943	Parede IS Comun	Trend, fornecido por SANISOL
Mosaico 60x30, Branco Oriente	Parede IS Comun	Revigrês, fornecido por ARMAR
Mármore Compacto, refª ártico	Pavimento IS Comun	RMC, fornecido por
Pavimento Flutuante em Madeira de Sucupira	Pavimento Sala, Corredores e Quartos	
Pavimento em Deck de Madeira de Cumaru	Varanda	
Pinturas	Cozinha e Casas de Banho	BarbotSoft, pintado por
Pinturas	Quartos, Sala e Corredores	BarbotMat, pintado por
Revestimento Exterior em granito	Exterior	
Vãos Exteriores em Alumínio e Vidro	Todos	Navarra, fornecido por

Equipamento e Mobiliário Incorporado na Habitação

Equipamento/Mobiliário	Comp.(s)/Espaço(s)	Fabricante /Instalador
Móveis da Cozinha	Cozinha	GONÇALVES & GOMES, LDA
Carpintarias e Roupeiros	Todos	GONÇALVES & GOMES, LDA
Móveis de Lavatório	Quartos de Banho	
Roupeiros	Quartos	GONÇALVES & GOMES, LDA
Forno	Cozinha	SMEG
Placa	Cozinha	SMEG
Exaustor	Cozinha	SMEG
Máquina de Louça	Cozinha	SMEG
Máquina de Roupa	Cozinha	SMEG
Microondas	Cozinha	SMEG
Frigorífico	Cozinha	SMEG
Ar Condicionado	Sala e Quartos	Mitsubishi, fornecido por
Louças Sanitárias	Casas de Banho	GSI, fornecido por
Banheiras	Casas de Banho	Imporsan Soft, fornecido por
Torneiras	Casas de Banho	
Estores	Quartos	
Esquentador	Lavandaria	Vulcano, fornecido por
Aspiração Central (Aspirador)	Hall Entrada	
Resguardo de Duche e de Banheiras	Casas de Banho	
Central de Segurança	Hall Entrada	Simon, fornecido por
Aparelhagem da Instalação Eléctrica	Todos	Simon Série 28, fornecido por
Vídeo Porteiro	Hall Entrada	Videx, fornecido por
Portas de Entrada	Hall Entrada	Portrisa, fornecido por GONÇALVES & GOMES, LDA
Portões das Garagens	Caves	

Identificação dos Fabricantes /Instaladores

Equipamento/Mobiliário	Comp.(s)/Espaço(s)
GONÇALVES & GOMES, LDA	Zona Industrial da Formiga, 3100-514 POMBAL Telef. 236 218 787

Instalações Técnicas

Instalações Técnicas	Instalador
Instalação elétrica e telefónica	
Redes de águas e esgotos	
Rede de gás	
Aspiração central	
Equipamento de segurança (Simon)	
Ventilações (casas de banho, caixas de escadas e caves)	

Equipamentos de uso comum instalados no Edifício

Equipamento	Localização	Fabricante/Instalador
Elevador	Hall acesso aos apartamentos	
Ventilação e Desenfumagem	Hall elevadores, caves e coberturas	
Painéis solares	Coberturas	
Bombas elevatórias	Cave (piso -2)	
Portão corta fogo	(lote 15, piso -1)	
Central de segurança contra incêndios	Caves e caixas de escadas	
Instalação eléctrica nas caves	Caves	
Parque Infantil	Jardim	

Identificação dos fabricantes e instaladores dos equipamentos de uso comum

Fabricantes	Morada e Contacto

PROPRIEDADE HORIZONTAL
(Código Civil - Capitulo VI)

Artigo 1414.º - (Princípio geral)
As fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.

Artigo 1415.º - (Objecto)
Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

Artigo 1416.º - (Falta de requisitos legais)
1. A falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1418.º ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fracção.
2. Têm legitimidade para arguir a nulidade do título os condóminos, e também o Ministério Público sobre participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções.

Artigo 1417.º - (Principio geral)
1. A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.
2. A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415.º.

Artigo 1418.º - (Conteúdo do título constitutivo)
1. No título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio.
2. Além das especificações constantes do número anterior, o título constitutivo pode ainda conter, designadamente:
a) Menção do fim a que se destina cada fracção ou parte comum;
b) Regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas;
c) Previsão do compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio.
3. A falta da especificação exigida pelo n.º 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea a) do n.º 2 e o que foi fixado no projecto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo.

Artigo 1419.º - (Modificação do título)
1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1422.º-A e do disposto em lei especial, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos.
2. O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura ou elaborar e subscrever o documento particular a que se refere o número anterior, desde que o acordo conste de acta assinada por todos os condóminos.
3. A inobservância do disposto no artigo 1415.º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no n.º 2 do artigo 1416.º.

Artigo 1420.º - (Direitos dos condóminos)
1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.
2. O conjunto dos dois direitos é incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

Artigo 1421.º - (Partes comuns do prédio)
1. São comuns as seguintes partes do edifício:
a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.
2. Presumem-se ainda comuns:
a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;
b) Os ascensores;
c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
d) As garagens e outros lugares de estacionamento;
e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.
3. O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.

Artigo 1422.º - (Limitações ao exercício dos direitos)
1. Os condóminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.
2. É especialmente vedado aos condóminos:
a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;
b) Destinar a sua fracção a usos ofensivos dos bons costumes;

c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;
d) Praticar quaisquer actos ou actividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condóminos aprovada sem oposição.
3. As obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.
4. Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fracção autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condóminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

Artigo 1422.º-A - (Junção e divisão de fracções autónomas)
1. Não carece de autorização dos restantes condóminos a junção, numa só, de duas ou mais fracções do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas.
2. Para efeitos do disposto do número anterior, a contiguidade das fracções é dispensada quando se trate de fracções correspondentes a arrecadações e garagens.
3. Não é permitida a divisão de fracções em novas fracções autónomas, salvo autorização do título constitutivo ou da assembleia de condóminos, aprovada sem qualquer oposição.
4. Sem prejuízo do disposto em lei especial, nos casos previstos nos números anteriores, cabe aos condóminos que juntaram ou cindiram as fracções o poder de, por acto unilateral constante de escritura pública ou de documento particular autenticado, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.
5. A escritura pública ou o documento particular a que se refere o número anterior devem ser comunicados ao administrador no prazo de 10 dias.

Artigo 1423.º - (Direitos de preferência e de divisão)
Os condóminos não gozam, do direito de preferência na alienação de fracções nem do direito de pedir a divisão das partes comuns.

Artigo 1424.º - (Encargos de conservação e fruição)
1. Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.
2. Porém, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respectiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.
3. As despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem.
4. Nas despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas.

Artigo 1425.º - (Inovações)
1. As obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.
2. Nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

Artigo 1426.º - (Encargos com as inovações)
1. As despesas com as inovações ficam a cargo dos condóminos nos termos fixados pelo artigo 1424.º.
2. Os condóminos que não tenham aprovado a inovação são obrigados a concorrer para as respectivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada.
3. Considera-se sempre fundada a recusa, quando as obras tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do edifício.
4. O condómino cuja recusa seja havida como fundada pode a todo o tempo participar nas vantagens da inovação, mediante o pagamento da quota correspondente às despesas de execução e manutenção da obra.

Artigo 1427.º - (Reparações indispensáveis e urgentes)
As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condómino.

Artigo 1428.º - (Destruição do edifício)
1. No caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a designar.
2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, pela maioria do número dos condóminos e do capital investido no edifício, a reconstrução deste.
3. Os condóminos que não queiram participar nas despesas da reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente.
4. É permitido ao alienante escolher o condómino ou condóminos a quem a transmissão deve ser feita.

Artigo 1429.º - (Seguro obrigatório)
1. É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às fracções autónomas, quer relativamente às partes comuns.
2. O seguro deve ser celebrado pelos condóminos; o administrador deve, no entanto, efectuá-lo quando

os condóminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respectivo prémio.

Artigo 1429.º-A - (Regulamento do condomínio)
1. Havendo mais de quatro condóminos e caso não faça parte do título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento do condomínio disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns.
2. Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 1418.º, a feitura do regulamento compete à assembleia de condóminos ou ao administrador, se aquela o não houver elaborado.

Artigo 1430.º - (Órgãos administrativos)
1. A administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador.
2. Cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem a que o artigo 1418.º se refere.

Artigo 1431.º - (Assembleia dos condóminos)
1. A assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano.
2. A assembleia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condóminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.
3. Os condóminos podem fazer-se representar por procurador.

Artigo 1432.º - (Convocação e funcionamento da assembleia)
1. A assembleia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condóminos.
2. A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.
3. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.
4. Se não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.
5. As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.
6. As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias.
7. Os condóminos têm 90 dias após a recepção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância.
8. O silêncio dos condóminos deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 6.
9. Os condóminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador o seu domicílio ou o do seu representante.

Artigo 1433.º - (Impugnação das deliberações)
1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.
2. No prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condóminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condóminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.
3. No prazo de 30 dias contado nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.
4. O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.
5. Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.
6. A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

Artigo 1434.º - (Compromisso arbitral)
1. A assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios entre condóminos, ou entre condóminos e o administrador, e fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador.
2. O montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor.

Artigo 1435.º - (Administrador)
1. O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.
2. Se a assembleia não eleger administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de

qualquer dos condóminos.
3. O administrador pode ser exonerado pelo tribunal, a requerimento de qualquer condómino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.
4. O cargo de administrador é remunerável e tanto pode ser desempenhado por um dos condóminos como por terceiro; o período de funções é, salvo disposição em contrário, de um ano, renovável.
5. O administrador mantém-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor.

Artigo 1435.º-A - (Administrador provisório)
1. Se a assembleia de condóminos não eleger administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condómino cuja fracção ou fracções representem a maior percentagem do capital investido, salvo se outro condómino houver manifestado vontade de exercer o cargo e houver comunicado tal propósito aos demais condóminos.
2. Quando, nos termos do número anterior, houver mais de um condómino em igualdade de circunstâncias, as funções recaem sobre aquele a que corresponda a primeira letra na ordem alfabética utilizada na descrição das fracções constante do registo predial.
3. Logo que seja eleito ou judicialmente nomeado um administrador, o condómino que nos termos do presente artigo se encontre provido na administração cessa funções, devendo entregar àquele todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

Artigo 1436.º - (Funções do administrador)
São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:
a) Convocar a assembleia dos condóminos;
b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
e) Exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
f) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
h) Executar as deliberações da assembleia;
i) Representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas.
j) Prestar contas à assembleia;
l) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
m) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.

Artigo 1437.º - (Legitimidade do administrador)
1. O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia.
2. O administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.
3. Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador.

Artigo 1438.º - (Recurso dos actos do administrador)
Dos actos do administrador cabe recurso para a assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo condómino recorrente.

Artigo 1438.º-A - (Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios)
O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.

*Já inclui alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho.

promoção e construção

GONÇALVES & GOMES
Zona Ind. da Formiga
3100-514 Pombal
PORTUGAL

Tel: 236 218 787
Fax: 236 218 387

www.gg.com.pt
geral@gg.com.pt